

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea la licitație publică a unui teren agricol aparținând domeniului privat al comunei Hoghilag, înscris în C.F.101157 Hoghilag, în suprafață totală de 1.949 mp. teren situat în satul Prod nr. 48 , Comuna Hoghilag în baza Legii nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992, aflate în patrimoniul privat al comunei Hoghilag

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supune licitației publice deschise în vederea vânzării, terenului agricol:

• **1.949 mp, înscris în CF nr. 101157, situat în comuna Hoghilag, sat Prod nr. 48, jud. Sibiu.**

1.2. Datele de identificare sunt prevăzute în extrasul de carte funciara, plan de proiecție Stereo anexat la prezentul caiet de sarcini.

CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

2.1. Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri – terenuri - agricole sunt următoarele:

Având în vedere HCL nr.25/2001 privind aprobarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al comunei Hoghilag,

Potrivit dispozițiilor art.1, art.7, art.11, și art.16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată,

Prevederile art. I. a Legii nr.244 /2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr.85/1992, precum și prevederile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație,

În conformitate cu prevederile art.129, alin.(1) și (2), lit. c), alin.(6),lit ,b), privind Codul administrativ, coroborate cu prevederile art. 334 și art. 335, art. 363 alin. (1), (4) și alin. (5) , art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

“Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale *Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie consesionate, inchiriate sau vandute dupa caz in conditiile legii.*

(2) Vanzarea, concesiionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii.”

- Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local Hoghilag.

CAP. III . ELEMENTE DE PREȚ

3.1. (1) Prețul de pornire al licitației prin depunere de oferte pentru vânzarea imobilului , menționate la cap. I, stabilit prin Raport de evaluare și însoțit de Consiliul Local, este de:

12.550 lei, valoarea aferenta terenului agricol în suprafață totală de 1.949 mp, înscris în CF 101155, situat în comuna Hoghilag, sat Prod Nr. 48, jud. Sibiu.

PREȚ STABILIT CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE ÎNTOCMIT DE ing. MASCA PETRU membru titular ANEVAR, ÎNSUȘIT DE CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HOGHILAG

(2) Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

Modalități și termene de plată: plata se va face conform contractului de vânzare cumparare in urma licitatie publice prin depunere de oferte.

Neplata prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație.

Taxa de participare la licitație este de 100 lei.

Garanția de participare la licitație, este de 377 lei.

Treapta de licitație este de: 200 lei

Cheltuielile legate de: Valoarea raportului de evaluare se va suporta de catre vanzator, iar autentificarea contractului de vânzare – cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

CAP. IV. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile Vânzătorului

4.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

4.2. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare se va include în valoarea pretului imobilului achiziționat.

4.3. Participantul /participantii la licitație care nu adjuceca imobilul, garanția de participare se va restitui .

4.4. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, în special neachitarea avansului precum și a ratelor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de vânzare cumpărare.

Drepturile cumpărătorului

4.5. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

4.6. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

4.7. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Cumpărătorul are obligația să achite minim **10%** din prețul imobilului la valoarea adjudecată în termen de 10 zile calendaristice încheierii licitației în vederea încheierii contractului de vânzare - cumpărare;

5.2. Diferența sumei ramașă neachitată se va esalona pe o perioadă de 36 luni calendaristice, respectiv **3 ani** începând cu data achitării avansului de 10% din prețul adjudecat, aplicându-se o dobândă de 4% pe an la suma ramașă de achitat;

5.3. Data scadentei este 20 a lunii. În cazul în care aceasta data este zi nelucrătoare, plata scadentei va fi ultima zi lucrătoare din săptămâna înaintea zilei de 20 a lunii respective.

5.4. Să plătească cheltuielile vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în acest scop;

5.5. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 10 (zece) zile calendaristice de la data adjudecării imobilului licitat. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

Obligațiile Vânzătorului

5.6. Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului imobilul liber de orice sarcini.

5.7. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

5.8. Să facă demersurile necesare în vederea întabulării în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare – cumpărare. Toate taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare - cumpărare la notar vor fi suportate de către cumpărător.

CAP. VI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

6.1. Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

6.2. La rezilierea contractului, în condițiile art. 3.3. și 4.4 din Caietul de sarcini, comuna Hoghilag devine proprietar asupra imobilului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă

Pentru imobilul – teren inavilan în suprafața de 1.949 mp. din satul Prod nr.48 licitat, după adjudecare, comisia întocmește un proces-verbal de adjudecare și de licitație, semnate de comisie și de adjudecător, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație

CRITERII DE ELIGIBILITATE

Dosarul cu criteriile de eligibilitate va trebui să contină:

a) acte doveditoare privind calitățile și capacitatea ofertanților:

- Pentru persoane juridice :

certificat de înregistrare la Oficiul registrului comerțului de pe lângă Tribunal Sibiu și certificat constatator eliberat de aceeași instituție,

certificat fiscal privind impozitele și taxele locale în cazul persoanelor juridice – valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul local;

certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice, valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul de stat;

- ***Pentru persoane fizice :***

actul de identitate;

certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul local;

dovada achitării garanției de participare – în original sau în xerocopii

certificate conform cu originalul de către ofertant.

ANALIZAREA CRITERIILOR DE ELIGIBILITATE:

La data, ora și locul anunțat pentru evaluarea dosarelor care vor conține criteriile de eligibilitate este **28.04.2020 ora 10,00** vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și ofertanții care au prezentat documentele necesare pentru participarea la licitație, conform caietului de sarcini.

Președintele comisiei de licitație descrie bunul imobil- locuința, anunță valoarea de vânzare stabilită potrivit hotărârii consiliului local și modul de desfășurare al licitației.

Prețul minim de pornire la licitație este de 12.550 lei, conform prevederilor de la punctul 3.1. alin.(1).

Dosarele privind documentele de eligibilitate întârziate nu vor fi luate în considerare .

Toate actele enumerate mai sus vor fi depuse în xerocopii certificate de către ofertant conform cu originalul.

Lipsa din dosar a oricărui dintre actele prevăzute mai sus conduce la descalificarea ofertei respective.

Pe plicul exterior (cel mare) se înscriu numai numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul sau social.

Plicul interior (cel mic) va conține oferta propriu-zisă pentru imobilul ce face obiectul licitației, redactată în limba română și semnată de către participant.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta precum și documentele de eligibilitate depuse la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează.

Conținutul ofertelor rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, respectiv **29.04.2020** concedentul urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

6.3. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

CAP. VII. DISPOZITII FINALE

7.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

7.2. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

7.3. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare – cumpărare.

CAP. VIII. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE :

Vânzarea se va face prin licitație publică, în termen de depunere a ofertelor este **28.04.2020**, privind organizarea licitației, din data de **29.04.2020, orele 10,00**, la sediul Primăriei comunei Hoghilag.

MODUL DE DESFĂȘURARE AL LICITAȚIEI :

Licitatia se va desfasura într-o singură etapă, după următoarea procedura:

Până la inclusiv data de **28.04.2020**, ora **10,00** stabilită pentru organizarea licitației.

persoanele interesate vor depune ofertele, conform dispozițiilor următoare.

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului și se depune la sediul vânzătorului.

Depunerea ofertelor reprezintă manifestarea de voință a ofertantului de a încheia contractul de vânzare, la prețul propus, în cazul adjudecării.

Ofertele depuse după data de **28.04.2020, ora 10,00** vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților în ziua licitației, fără a fi deschise.

Ofertele se depun într-un singur exemplar, iar perioada de valabilitate a acestora este data de **28.04.2020 ora: 10**

Cel tarziu pana la data si ora limita de depunere a ofertelor, fiecare ofertant este obligat sa achite taxa de participare la licitatie, în sumă de **100 lei** cât și garanția de participare de **3%** din valoarea totala de **377 lei** stabilita de Consiliul local .

Ofertantii transmit ofertele lor în plicuri sigilate, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, de organizatorul licitației- Primăria comunei Hoghilag - la sediul sau din Hoghilag Nr.305. Nu poate deține calitatea de ofertant/participant la procedură, persoanele fizice și juridice care se află în litigiu sau cu datorii fata de bugetul comunei Hoghilag, în caz de depunere, ofertele acestora fiind returnate nedeschise în ziua licitației.

Ofertantii vor depune în doua plicuri, din care oferta va fi introdusă într-un plic mic, iar acesta va fi introdus într-un plic mai mare.

Treapta de licitație este de: 200 lei .

Pe plicul exterior (cel mare) se va indica numai licitația publică deschisă pentru care este depusa oferta, cu specificatia: „OFERTA PENTRU LICITATIA PUBLICA DESCHISĂ DIN DATA DE **29.04.2020, ORA .10,00 - PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT IN INTRAVILANUL COMUNEI Hoghilag, Sat Prod, Nr. 48**

Președintele comisiei de licitație va începe ședința de licitație după constatarea îndeplinirii tuturor condițiilor de participare a ofertanților.

În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți cel puțin **2 (doi)** ofertanți pentru adjudecarea IMOBILULUI, de la **nr.48**, licitația se amână. Licitația se va repeta după 7 zile calendaristice, iar dacă la două repetări succesive de licitație nu se prezintă decât un singur solicitant, respectiv același ofertant, IMOBILUL de la nr. **48** se va atribui prin negociere directă cu ofertantul care s-a prezentat consecutiv de 3 ori.

Licitatia se continua numai după ce Comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de capabilitate de către cel puțin **2 ofertanți**.

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea ofertelor la data stabilită pentru licitație , ora , la sediul Primăriei comunei Hoghilag, jud. Sibiu, nr. 305. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom, cu votul majorității membrilor.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin plicul mic în care se afla **oferta propriu-zisă** literele a) și b).

După analizarea conținutului plicului, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului.

Ofertele sub valoarea pretului de pornire la licitație stabilită prin H.C.L. nr. 16 /2020 vor fi excluse de la licitație.

Treapta de licitație este de: 200 lei

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia poate propune solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Revocarea ofertei de către ofertant după adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.

Ofertanților li se va restitui garanția de participare integral, în termen de maxim 5 zile de la data rămânerii definitive a raportului de adjudecare.

În cazul anularii procedurii de atribuire, conform dispozițiilor legale, se va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Caietul de sarcini, inclusiv toată documentația necesară participării la licitație se va pune la dispoziția solicitantului de către organizator.

Recapitulație:

Preț de pornire al licitației : 12.550 lei

Treapta de licitație este de: 200 lei

Taxă de participare licitație: 100 lei

Garanție de participare licitație: 377 lei.

Întocmit,
IOAN SZOMBATI



